

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20739

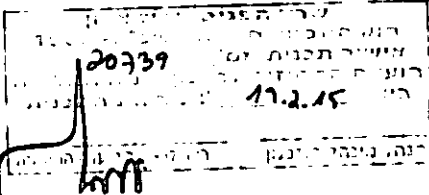
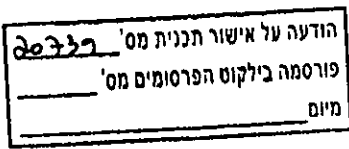
שם תוכנית: תוכנית מפורטת "הרחבת אזור המגורים, הגדרת זכויות והוראות בניה והסדרת מערכת דרכים, שפרעם".

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונס – שפר-עם.

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוכנית מפורטת ל"הרחבת אזור המגורים, הגדרת זכויות והוראות בניה והסדרת מערכת דרכים, שפרעם".
	מספר התוכנית	ג/20739
1.2 שטח התוכנית		22.892 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	01
	תאריך עדכון המהדורה	01/03/2015
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לייר
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית גבעות אלונים

214500	קואורדינטה X
746200	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ג'באתא

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית שפר-עם בתוכנית

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב עכו שפר-עם

שכונה רחוב מספר בית ג'באתא

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמתן	מספרי חלקות בחלקן
10262	מוסדר	חלק מהגוש		18,19,20
10294	מוסדר	חלק מהגוש		25,27,28,29,30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	לי"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	לי"ך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		תוכנית זו אינה פוגעת בתמ"מ 2 והוראות תמ"מ 2 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 2 תיקון 9
		תוכנית זו אינה פוגעת בתמ"מ א/35 והוראות תמ"מ א/35 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמ"מ א/35
18/05/1995	4305	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/7025 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/7025
06/01/1998	4604	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/9915 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/9915
23/01/2003	5150	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/12533 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/12533
19/09/2002	5114	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/10567 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/10567
10/04/2006	5518	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/13485 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/13485
11/07/2013	6627	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/19846 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/19846
20/03/2013	6566	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/19593 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/19593

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ג'ירייס אסעד	01/03/2015	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ג'ירייס אסעד	01/03/2015	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	חדאד מהנדסים	01/03/2015	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תחבורה
	ועדה מחוזית	סעיד מרגייה	01/03/2015	1	3	1:500	מנחה	נספח ביוב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. ;;;

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				049059100	ת.ד. 1 שפר-עם מיקוד 20200	תאגיד	רשות מקומית עירונית שפר-עם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
10294/29			0544736879		שפר-עם מיקוד 20200	לי"ר	לי"ר	לי"ר	035483395	טלאל ארמלי	לי"ר
					שפר-עם מיקוד 20200	לי"ר	לי"ר	לי"ר	035483437	סוהיל ארמלי	לי"ר

1.8.2 יזם בנפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	049059100	ת.ד. 1 שפר-עם מיקוד 20200	תאגיד	רשות מקומית עירונית שפר-עם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
		0544736879		שפר-עם מיקוד 20200	לי"ר	לי"ר	לי"ר	035483395	טלאל ארמלי	לי"ר
				שפר-עם מיקוד 20200	לי"ר	לי"ר	לי"ר	035483437	סוהיל ארמלי	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0544736879		שפר-עם מיקוד 2020000	לי"ר	לי"ר	035483395	035483395	טלאל ארמלי ואחיים	לי"ר
			049059100	ת.ד. 1 שפר-עם מיקוד 20200	לי"ר	לי"ר	035483437	035483437	סוהיל ארמלי ואחיים	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ תשתיות ביוב
samirjer@netvision.net.il	049866677	0522361878	049866677	ת.ד. 285 שפר-עם מיקוד 2020000	לי"ר	לי"ר	662	053860888	אסעד גירייס	מתנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי ומודד
Haddad-h@zahav.net.il	046558570	0504247227	046460964	ת.ד. 293 שפר-עם מיקוד 16102	לי"ר	לי"ר	21091	21027875	חביב חזאד	מתנדס תחבורה ותמזע	יועץ תחבורה
Samarji99@bezeqint.net	04-6552599	050-5212093	04-6011228	ת.ד. 1096 כפר יפיע 16955	לי"ר	לי"ר	27113	052381365	אינג' סעיד א' מרגייה	מתנדס תשתיות מיים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות ביוב

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים.
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ("החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת אזור המגורים וקביעת זכויות והוראות בניה, והסדרת מערכת הדרכים והתווית חדשות, לצורך יצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים ואישורים בשטח התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הרחבת שטח המגורים והוספת 19 יח"ד ע"י שינוי ייעוד משטח ללא תכנון מפורט למגורים ב, דרכים ושצ"פ.
- ב. הסדרת מערכת דרכים קיימת והתווית חדשות.
- ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.
- ד. קביעת שימושים.
- ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 22.892 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		14727	+ 5645	9082	מ"ר	מגורים
		64	+ 19	45	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעוד	מגורים ב	מגורים	יעוד
	מגורים ב	10-13	מגורים ב
	דרך מאושרת	40	דרך מאושרת
	דרך מוצעת	20-23	דרך מוצעת
	דרך משולבת מוצעת	30-32	דרך משולבת מוצעת
	ש.צ.פ.	50,51,52	ש.צ.פ.
	שטח פתוח	60	שטח פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מעב מוצע		מעב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
40.08%	9174	24.69%	5652
0.00%	0.00	22.80%	5220
41.56%	9512	46.29%	10596
8.01%	1835	0.00%	0.00
2.95%	676	0.00%	0.00
4.76%	1088	1.89%	433
2.65%	607	4.33%	991
100%	22892	100%	22892

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב.
4.1.1	שימושים
א.	באיזור מגורים יותרו השימושים הבאים : בנייני מגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין וכיו"ב . רשאית הוועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מן התכליות המוזכרות בפסקה זו כסטיה שאינה ניכרת שאינה משנה את אופי איזור המגורים, בתנאי שדבר הסטייה יפורסם וההתנגדויות לסטייה תידונה כמפורט בפרק ה' לחוק.
ב.	בנייני עזר, מגרשי חנייה : תותר הקמת מוסך לדיירי הבית שייבנה בכפוף להוראות בדבר מבני עזר .
ג.	
4.1.2	הוראות
מגורים	1. הבנייה תהיה בהתאם לטבלת הזכויות וההגבלות.
מבני עזר מותרים באזור זה	1. בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו או בקומת עמודים מפולשת שלו , או באחת מקומותיו , או על גגו והמיועד לשמש לאחד או יותר מאלה :- חניה לרכב פרטי , חדר כביסה ואו ייבוש כבסים, חדר הסקה, חדר חשמל, מחסן לכלי עבודה, מקלט , חדר מכוונות, פיר מעלית, בריכת מים סגורה, חדר לאחסנת מיכלי גז או מיכלים לאצירת אשפה, ארובות אוויר ואינסטלציה סניטרית. 2. גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש. 3. גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'. 4. מיקום מבנה עזר יכול שיהי בתוך הבניין כאמור לעיל, או בתחום המרווח הצידי והאחורי בצמוד לגבול מתחם הבניה השכן בתנאי קיר אטום כלפי מתחם השכן, ושיפועי הגג ינוקזו לכוון מתחם הבניה של המבקש.
תוכנית פיתוח	א. תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו יהיה הגשת תוכנית פיתוח למגרש הבנייה בו מבוקש ההיתר , וזאת עם הבקשה להיתר. ב. למרות הטאמר לעיל יהיה ניתן להגיש תוכנית פיתוח למספר מגרשי בנייה ביחד.
חנייה	החנייה על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התקף בזמן הוצאת היתר הבנייה . החנייה תהיה בתוך המגרש ובתחום הדרכים הסמוכות בקטעים הגובלים במגרש.
התניות נוספות	1. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד איש מקצוע בדבר סיכונים סיסמיים הקיימים בשטח התוכנית והתאמת הבינוי בהתאם. 2. לא יינתן היתר בניה למגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים ודרכים שלא יכללו גדר המפריד בין המגרש לשטחים הציבוריים והדרך, ולא יינתן טופס 4 ללא ביצוע בפועל של הגדר.
התניות סביבתיות	1. מתן היתרי בנייה מכח תכנית ג/20739 יותנה בקידום פתרון הקצה לסילוק שפכי השכונה על שלושת מרכיביו : א. פתרון הקצה לסילוק שפכי העיר (תייש ראשית+קו סניקה ראשי), ב. מאסף ביוב דרומי של העיר, ג. שידרוג מערכת הביוב הפנימית בעיר- מנקודת התחברות שפכי השכונה המוצעת-עד למאסף הדרומי של העיר. 2. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תוכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :- א. תחילת העבודות להקמת תחנת השאיבה הראשית לביוב, אליה יוזרמו שפכי העיר שפרעם ומ.מ.אעבלין. ב. הפעלת תחנת השאיבה לביוב הנ"ל יהיה תנאי לאכלוס המבנים. ג. השלמת עבודות השידרוג של מאסף הביוב הדרומי של העיר שפרעם.

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת, דרך מאושרת.
4.2.1	שימושים
א.	תשמש לכבישים ולחנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמך, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה ניידים וכדומה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
ב.	
4.2.2	הוראות
א.	

4.3	שם ייעוד: דרך משולבת.
4.3.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחנייה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
ב.	
4.3.2	הוראות
א.	
ב.	

4.3	שם ייעוד: ש.צ.פ.
4.3.1	שימושים
א.	יותר שטחי גינון, גנים ציבוריים, מעבר להלכי רגל, מגרשי משחקים, מבנה שירותים ציבוריים, מבנים למתקנים טכניים, ומקלטים ציבוריים וחדרי טרפו".
ב.	
4.3.2	הוראות
א.	בהתאם לתוכנית פיתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בנייה.

4.3	שם ייעוד: שטחים פתוחים.
4.3.1	שימושים
א.	ישמשו כחורשה.
ב.	לא תותר בנייה למעט תחנות טרפו
4.3.2	הוראות
א.	ינטעו בהם עצים

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימת לדונם (מ"ר)	מספר מגרש יחיד במגרש	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מגוריים ב	יעוד	
	שטחי שטחי בניה	קווי בנין	מתחת לקומות	מעל לקומות						שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
3	3	3	3	3	12	50%	6	3	200%			40%	160%	400	10	מגוריים ב
3	3	3	4	3	13.5	50%	8	4	200%			40%	160%	400	11	מגוריים ב
3	3	3	4	3	13.50	50%	8	4	200%			24%	176%	400	12-13	מגוריים ב

יתותר העברת אחוזי בניה בין המפלסים באישור הוועד המקומית.
 *גובה הבניין אינו כולל חדר מדרגות וחדר מעלית וחדר מממד ממוצע על פי תוכנית בנייה על פי תוכנית בנייה לכוונת הבנייה.
 *** ניתן יהיה לבנות קו בניין צדדי 0 בתנאים של קיר אטום ובניה על פי תוכנית בנייה לכוונת הבנייה.
 **** מותר יהיה לבנות בניין עור המשמש כמוסך לרכב פרטי על קו בניין 0 לחזית הדרך.
 ועל קו בניין 0 למגרש השכן, בתנאי קיר אטום למגרש השכן וניקוז חג לתוך המגרש.
 ***** תאי שטח 12-13 יורפו למגרשים גובלים ע"פי תוכנית מאושרת.

<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
--	--

<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.1.5 אשפה.</p>
--	------------------------

	6.2 הוראות כלליות.
6.2.1 חלוקה.	א. תנאי למתן היתרי בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.
6.2.2 תנאים לביצוע התוכנית.	<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. במקרה של סמיכות/חפיפה להעתק פעיל, תנאי להיתר בניה ראשון יהיה ביצוע מיפוי מדויק של תוואי ההעתק וענפי המשנה שלו וקבלת חוות דעת יועץ סיסמי. עפ"י תוצאות המיפוי, ככל שתוואי ההעתק עובר בתחום התוכנית, יש לקבוע אזור בן 15 מטר מכל צד של ההעתק(ים) הפעיל(ים) בו תאסר כל בניה של כל סוגי המבנים ואזור בן 200 מטר מכל צד של ההעתק בו תאסר בניית מבנים בעלי חשיבות ציבורית השייכים לקבוצות חשיבות א' או ב', לפי טבלה 4 ת"י 413 עדכון 3, על עדכוניו.</p>
6.2.3 הפקעות	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה
6.2.4 רישום	כהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.2.5 חניה	א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2.6 היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
6.2.7 הוראות הג"א	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.2.8 כיבוי אש.	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.2.9 מבנה להריסה.	תנאי להוצאת היתר בנייה מכוח תוכנית זו יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.
6.2.10 מבנים קיימים.	<p>א. ניתן יהיה לתת לגיטימציה למבנים הקיימים המופיעים בתשריט של תוכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין של תוכנית זו בתנאים הבאים:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תוכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. <p>ב. תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין של תוכנית זו יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק, תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>

6.2.11	שימור וניצול מי נגר עילי.
א.	יש להעביר מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
ב.	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטח ציבוריים פתוחים.
ג.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2.12	חיזוק מבנים לפי תמ"א 38.
	היתר בנייה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות תקן ישראלי 413.

6.2.13	עודפי עפר ופסולת בניין.
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.2.14	תנאי למתן היתר בנייה.
	תנאי למתן היתר בניה בתחום השטחים החודרים לתחום שמורת היער הינו גריעת שטח התוכנית בתחום השמורה כנדרש בפקודת היערות, היות ושטח התכנית מצוי בחלקו בתחום יער מוכרז ע"פי פקודת היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 01/03/2015	חתימה:	שם: טלאל ארמלי ת.ז. 035483395	מגיש התוכנית
תאריך: 01/03/2015		שם: סוהיל ארמלי ת.ז. 035483437	
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית שפר-עם	
תאריך: 01/03/2015	חתימה:	שם: אסעד ג'ירייס תאגיד:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה: מנהל תוכנית מוסמך מ.רש. 662		
תאריך: 01/03/2015	חתימה:	שם: טלאל ארמלי ת.ז. 035483395	יזם בפועל
תאריך: 01/03/2015		שם: סוהיל ארמלי ת.ז. 035483437	
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית שפר-עם	
תאריך: 01/03/2015	חתימה:	שם: טלאל ארמלי ואחרים ת.ז. 035483395	בעל עניין בקרקע
תאריך: 01/03/2015		שם: סוהיל ארמלי ואחרים ת.ז. 035483437	
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית שפר-עם	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	